

RECURSO ESPECIAL Nº 620.787 - SP (2003/0232615-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : MOACIR PINTO E OUTRO
ADVOGADO : ALDIR GUIMARÃES PASSARINHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : DOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGROPECUÁRIA
LTDA
ADVOGADO : DANIEL MARCELINO E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA EM VIRTUDE DE INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA SEM QUE TENHA HAVIDO MANIFESTAÇÃO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, AINDA QUE ESTE CONTE COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Não há violação ao artigo 535 do CPC quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese do recorrente.

2. É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.

3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório.

4. Recurso provido em parte, para afastar a antecipação de tutela.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Fernando Gonçalves, acompanhando o Sr. Ministro Relator, e o voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha, no mesmo sentido, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Impedido o Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior.

Brasília, 14 de abril de 2009(data do julgamento).

Ministro Luis Felipe Salomão
Relator

Republicado no DJE do dia 11.05.2009 por ter sido retificado na sessão de 28.04.2009.

RECURSO ESPECIAL Nº 620.787 - SP (2003/0232615-7)

RECORRENTE : MOACIR PINTO E OUTRO
ADVOGADO : ALDIR GUIMARÃES PASSARINHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : DOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGROPECUÁRIA
LTDA
ADVOGADO : DANIEL MARCELINO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Cuida-se de ação de reintegração de posse, com pedido liminar, proposta por Domar Empreendimentos Imobiliários e Agropecuária Ltda em face de Moacir Pinto e outro. Alega o autor que celebrou contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel com os réus, que pagaram 18 (dezoito) parcelas de um total de 26 (vinte e seis), o que ensejou a notificação extrajudicial para a constituição da mora. Sustenta que, findo o prazo para a notificação, esgotou-se o prazo para purgação da mora, extinguindo-se a relação contratual. Afirma a ocorrência de esbulho a justificar a reintegração de posse.

A liminar foi deferida pelo juízo *a quo* (fls. 106-108), sobrevindo agravo de instrumento, resolvido por acórdão com a seguinte ementa:

“ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – Ação de rescisão contratual – Cumulação com reintegração de posse – Deferimento da liminar – Existência de verossimilhança das alegações – Artigo 273 do Código de Processo Civil – Decisão mantida – Recurso desprovido” (fl. 476).

Os embargos de declaração a seguir opostos foram rejeitados (fls. 508-510).

No recurso especial, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, alegam os recorrentes violação aos artigos 128, 273, 460, 535, II, e 927 do Código de Processo Civil; 51, IV, e 53 do Código de Defesa do Consumidor. Sustentam que o acórdão recorrido não se manifestou acerca da nulidade da cláusula quarta do contrato. Defendem a tese segundo a qual o autor não requereu a rescisão do contrato, mas apenas a reintegração de posse. E afirmam:

"O procedimento adotado pelo recorrido desrespeitou o devido processo legal, tendo em vista que a reintegração de posse deve decorrer logicamente da rescisão do contrato. Seja por qualquer inadimplemento das obrigações, seja por outro fundamento legal, não sendo admissível nestes tempos onde a Constituição Federal confere amplo direito de acesso à

Superior Tribunal de Justiça

justiça, a existência de cláusula resolutória automática, sem observância do princípio constitucional e processual do devido processo legal.

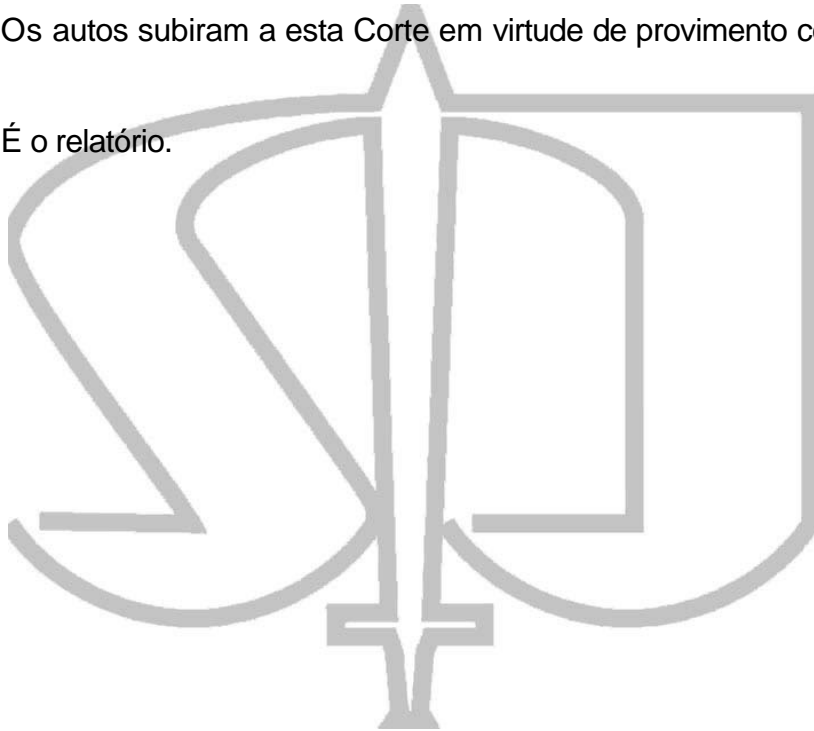
O recorrido, ao formular o seu pedido na inicial, em nenhum momento requereu a rescisão contratual do negócio jurídico entabulado entre as partes - o qual somente poderia ser segregado do mundo jurídico através de uma decisão com trânsito em julgado e não por mera previsão leonina, e que representa verdadeira potestatividade do alienante”.

Houve apresentação de contra-razões às fls. 547-571.

O recurso especial foi inadmitido na origem às fls. 573-575.

(fl. 583).
Os autos subiram a esta Corte em virtude de provimento concedido em agravo

É o relatório.



RECURSO ESPECIAL Nº 620.787 - SP (2003/0232615-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : MOACIR PINTO E OUTRO
ADVOGADO : ALDIR GUIMARÃES PASSARINHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : DOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGROPECUÁRIA
LTDA
ADVOGADO : DANIEL MARCELINO E OUTRO(S)

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA EM VIRTUDE DE INADIMPLENTO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA SEM QUE TENHA HAVIDO MANIFESTAÇÃO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, AINDA QUE ESTE CONTE COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Não há violação ao artigo 535 do CPC quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese do recorrente.

2. É imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.

3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório.

4. Recurso provido em parte, para afastar a antecipação de tutela.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Ressalto que a matéria está prequestionada e que não se trata de reexame de provas, mas de mera interpretação de fatos incontroversos. Além disso, não há falar-se em retenção do especial, pois a discussão versa sobre antecipação de tutela, circunstância a afastar o comando do artigo 542, § 3º, do CPC à espécie. Confirmam-se: REsp 817.983/BA, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2006, DJ de 28/08/2006; REsp 653.081/PR, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 17/02/2005, DJ de 09/05/2005.

3. O acórdão embargado não possui vício a ser sanado por meio de embargos de declaração. O Tribunal de origem se manifestou acerca de todas as questões relevantes para a solução da controvérsia, tal como lhe fora posta e submetida.

Não há violação ao artigo 535 do CPC quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese do recorrente.

Dentre os inúmeros precedentes na Corte, destacam-se: REsp 647.672/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 14/02/2007, DJ de 20/08/2007; REsp 813.979/ES, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 19/02/2009, DJ de 09/03/2009.

4. A questão é simples, vale dizer, é saber se, diante de compromisso de compra e venda de bem imóvel, com cláusula resolutória expressa, pode haver ação direta de reintegração de posse, após notificação da mora, com deferimento de liminar, ou se há necessidade de prévia resolução judicial do pré-contrato.

A leitura da petição inicial permite concluir que não houve pedido de rescisão contratual, tanto que o autor afirma que se verificava "a ocorrência da rescisão automática, portanto desnecessária cumulação de ação com este objeto" (fl. 27).

O pedido de reintegração, portanto, é o único formulado, valendo conferir a redação de fls. 36/37:

- I. Conceder, sem a ciência dos Réus, Medida Liminar de reintegração de posse (...)
- II. A citação dos réus (...)
- III. Julgue procedente o pedido, ao final confirmando a decisão liminar de reintegração de posse, condenando os Réus ao pagamento dos prejuízos causados a Autora, bem como custas e honorários no máximo

Superior Tribunal de Justiça

permitido por lei;

IV. Por fim, caso concedida a reintegração apenas na sentença, a condenação dos réus à pena diária para o caso de recusa em desocupar o imóvel, bem como estabeleça a multa de R\$10.000,00 (dez mil reais) por dia para hipótese de novo esbulho”.

O Tribunal *a quo*, portanto, equivocou-se ao afirmar que houve cumulação de ações (fls. 476-477), quando, na verdade, o pleito é apenas reintegratório.

Nesse passo, no que diz respeito à indicada violação ao artigo 273 do CPC, entendo que assiste razão aos recorrentes.

Esta Corte preconiza ser imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório.

Em recente julgado desta Turma, ficou registrado:

"CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NECESSIDADE DE PRÉVIA RESCISÃO CONTRATUAL. INTERPELAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL. INSUFICIENTE.

I. Permanecendo o promissário na posse do imóvel, cabe ao promitente promover a ação de resolução do contrato, não bastando para tanto as interpelações judicial e extrajudicial.

II. Agravo improvido" (AgRg no Ag 1.004.405/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2008, DJ de 15/09/2008).

Em outra ocasião, a Quarta Turma também preconizou:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE 'RESCISÃO' CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE. LIMINAR. DESCABIMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. IRRELEVÂNCIA. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTE. RECURSO DESACOLHIDO.

I - A cláusula de resolução expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade da manifestação judicial para verificação dos pressupostos que justificam a resolução do contrato de promessa de compra e venda de

imóvel.

II - A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a 'rescisão' (*rectius*, resolução) do contrato. Destarte, inadmissível a concessão de liminar reintegratória em ação de 'rescisão' de contrato de compra e venda de imóvel" (REsp 204.246/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo, DJ de 24.02.2003).

Ora, se esta Corte já se pronunciou, em caso no qual efetivamente havia a cumulação de ações - rescisão de contrato cumulada com reintegração de posse - que a liminar de reintegração não poderia ser deferida, porquanto ainda não apreciado o pedido de rescisão do contrato, mesmo que este contasse com cláusula resolutória expressa, com muito mais razão não haveria como deferir a liminar na reintegração de posse sem que houvesse sequer pedido de rescisão do contrato.

No REsp 237.539/SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 08.03.2000, ficou consignado:

"Logo, o litígio há de ser solucionado em Juízo, e no processo será apreciada não apenas a existência da cláusula, mas também a verificação das circunstâncias que justifiquem a resolução do contrato, pois bem pode acontecer que o inadimplemento não tenha a gravidade suficiente para extinguir o contrato. **Com isso quero dizer que a cláusula de resolução expressa não afasta, em princípio, a necessidade da manifestação judicial, para verificação dos pressupostos que justificam a cláusula de resolução.** A própria lei já tratou de flexibilizar o sistema do Código ao exigir a notificação prévia (art. 1º do DL 745/69), a mostrar que as relações envolvendo a compra e venda de imóveis, especialmente em situação como a dos autos, de conjunto habitacional para população de baixa renda, exigem tratamento diferenciado, com notificação prévia e apreciação em concreto das circunstâncias que justificam a extinção do contrato, atendendo ao seu fim social.

No sistema brasileiro, a regra é que a resolução ocorra em juízo, uma vez que somente ali poderá ser examinada a defesa do promissário, fundada, entre outras causas, em fato superveniente e no adimplemento substancial, as quais, se presentes, impediriam a extinção do contrato."

Há de se levar em consideração, ainda, a necessidade de observância da boa-fé objetiva dos contratos, como bem adverte Luiz Felipe Silveira Difini em artigo sobre o tema:

"No direito brasileiro, parece fora de dúvida que o conteúdo e a forma de exercício dos direitos advindos da cláusula resolutória estabelecida em contrato estão sujeitos a controle judicial. Inobstante o art. 474 do CC referir que 'a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito', se houver resistência da contraparte, quer quanto ao desfazimento do contrato, quer quanto a seus efeitos, necessária será a demanda judicial. A diferença é que a carga (preponderante) da sentença será declaratória (e não constitutiva negativa, como ocorre na resolução judicial). Mas o modelo da boa-fé objetiva, cuja concreção o juiz fará, determinará a admissibilidade da cláusula e os efeitos dela decorrentes (não se admitirá a previsão de cláusula em caso, por exemplo, de adimplemento substancial do contrato). 'O controle do juiz, presente nos casos de resolução judicial, também deve ser feito sobre o contrato que prevê a cláusula resolutória, e aí até com mais razão, pois ordinariamente existe para benefício exclusivo do estipulante'.

(...)

No direito brasileiro, em seu atual estágio, como dissemos, não cabem tais dúvidas. A boa-fé objetiva, que os contratantes são obrigados a guardar na conclusão e na execução dos contratos, limita a admissibilidade e o exercício dos direitos advindos da cláusula resolutória" (*in "Resolução das Obrigações e a Cláusula Resolutória no Código Civil de 2002"*, Revista Direito do Consumidor 53, Editora Revista dos Tribunais, ano 14, janeiro-março de 2005, p. 102-103).

Pontes de Miranda, ao tratar da resolução legal por inadimplemento, leciona:

No direito brasileiro, o contraente pode exigir, em caso de inadimplemento pelo outro contraente, a resolução do contrato com as perdas e danos (Código Civil, art. 1.092, parágrafo único). (...)

O art. 1.092, parágrafo único, do Código Civil dá ao figurante, credor, a pretensão à resolução do negócio jurídico. Há direito legal de resolução, ou de resilição. **Não se opera, automaticamente, a resolução. Tem de haver decisão judicial**" (*in Tratado de Direito Privado, Parte Especial, Tomo XXV, p. 331*).

Vale transcrever também lição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal em "Direitos Reais", Editora Lumen Juris, pg. 124, sobre o tema:

"Revelado o inadimplemento do promitente comprador, o promitente vendedor terá o direito potestativo de desconstituir o negócio jurídico pela via do ajuizamento da pretensão de resolução contratual da promessa de compra e venda, por força do art. 475 do Código Civil. **De nada socorre ao vendedor o fato de haver cláusula resolutiva expressa ou já ter procedido à prévia interpelação.** Com efeito, caberá ao magistrado avaliar os pressupostos do inadimplemento, isto é, se o descumprimento da obrigação se deu de forma voluntária, ou em razão de conduta culposa do promitente vendedor (v.g. inserção de cláusulas abusivas no contrato).

Superior Tribunal de Justiça

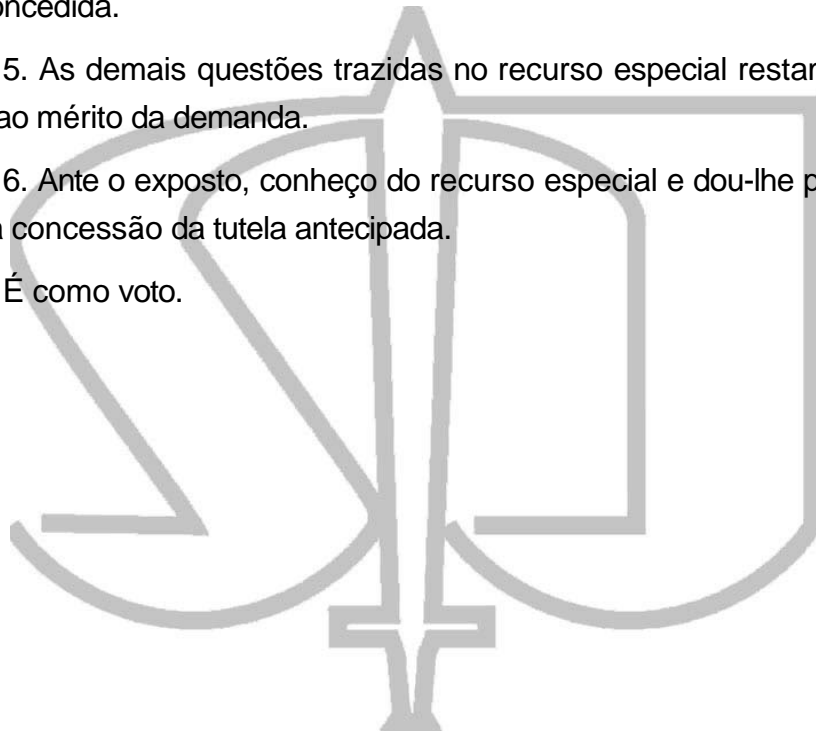
Julgada procedente a demanda resolutória, sucumbirá a base contratual que justifica a cumulação sucessiva da pretensão de reintegração de posse direta ante o vício da precariedade. Portanto, justifica-se a cumulação sucessiva da pretensão de reintegração de posse ao pedido principal de resolução contratual. Enquanto não desfeito judicialmente o negócio jurídico, injusta não pode ser considerada a posse de quem prometeu adquirir o bem”.

Desse modo, o acórdão recorrido merece reforma, afastando-se a tutela antecipada concedida.

5. As demais questões trazidas no recurso especial restam prejudicadas, pois são relativas ao mérito da demanda.

6. Ante o exposto, conheço do recurso especial e dou-lhe provimento em parte, para afastar a concessão da tutela antecipada.

É como voto.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2003/0232615-7

REsp 620787 / SP

Números Origem: 1954144 200201239088 205300

PAUTA: 02/04/2009

JULGADO: 02/04/2009

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **FERNANDO GONÇALVES**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MOACIR PINTO E OUTRO
ADVOGADO : ALDIR GUIMARÃES PASSARINHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : DOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGROPECUÁRIA LTDA
ADVOGADO : DANIEL MARCELINO E OUTRO(S)

ASSUNTO: Civil - Contrato - Compra e Venda - Imóvel - Compromisso

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). **ALDIR GUIMARÃES PASSARINHO**, pela parte RECORRENTE: MOACIR PINTO

Dr(a). **DANIEL MARCELINO**, pela parte RECORRIDA: DOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGROPECUÁRIA LTDA

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do Sr. Ministro Relator, conhecendo em parte do recurso especial e, nessa parte, dando-lhe provimento, para afastar a antecipação de tutela, PEDIU VISTA dos autos o Sr. Ministro Fernando Gonçalves.

Aguarda o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Superior Tribunal de Justiça

Impedido o Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior.

Brasília, 02 de abril de 2009

TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI
Secretária



RECURSO ESPECIAL Nº 620.787 - SP (2003/0232615-7)

VOTO-VISTA

O SR. MINISTRO FERNANDO GONÇALVES (PRESIDENTE):

Conheço do recurso especial e lhe dou parcial provimento, acompanhando o voto do Sr. Ministro Relator.



**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2003/0232615-7

REsp 620787 / SP

Números Origem: 1954144 200201239088 205300

PAUTA: 02/04/2009

JULGADO: 14/04/2009

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Ministro Impedido

Exmo. Sr. Ministro : **ALDIR PASSARINHO JUNIOR**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **FERNANDO GONÇALVES**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **ANA MARIA GUERRERO GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MOACIR PINTO E OUTRO
ADVOGADO : ALDIR GUIMARÃES PASSARINHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : DOMAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGROPECUÁRIA LTDA
ADVOGADO : DANIEL MARCELINO E OUTRO(S)

ASSUNTO: Civil - Contrato - Compra e Venda - Imóvel - Compromisso

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Fernando Gonçalves, acompanhando o Sr. Ministro Relator, e o voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha, no mesmo sentido, a Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Impedido o Sr. Ministro Aldir Passarinho Junior.

Brasília, 14 de abril de 2009

TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI
Secretária